

ARTIKKELIT

Asuinolot ja niiden kehitys Helsingin kunnallisissa vuokrataloissa

MATTI KORTTEINEN – MARKO ELOVAINIO – MARI VAATTOVAARA

Johdanto

Viime vuosikymmenten aikana monien eurooppalaisten kaupunkien sisäisen rakenteen on havaittu eriytyvän epätasaisen taloudellisen kasvun ja useiden rakenteellisten muutosten siivittämänä. Segregaatio, sosiaalinen polarisaatio ja syrjäytyminen (ekskluusio) ovatkin keskeisiä käsitteitä tähänhetkessä eurooppalaisessa kaupunkitutkimuksessa (esim. Musterd & Ostendorf 2005; Murie 2005; Skifter Andersen 2003). Vaikka varsinainen segregaatio-keskustelu onkin leimallisesti liittynyt yhdysvaltalaiseen keskusteluun alaluokkien synnystä ja uudesta köyhyydestä, huoli syrjäytyneiden ryhmien ja alikehittyneiden alueiden syntymisestä on vahvistunut myös Euroopassa (Vaattovaara & Kortteinen 2002; Musterd & Ostendorf 1998; Levitas 1998).

Hyvinvointivaltiojärjestelmien ja niihin liittyvien erilaisten tulontasausten on osoitettu toimineen jonkinlaisena yksilökohtaisena turvaverkkona eurooppalaisissa kaupungeissa, ja siten alueellinen segregaatio on täällä merkittävästi yhdysvaltalaisia kaupunkeja matalammalla tasolla (Musterd & Ostendorf 1998). Ajankohtainen tieteellinen keskustelu onkin Euroopassa siirtynyt tulonjaon tarkastelun lisäksi osallistumiseen, integraatioon ja valtaan (esim. van Kempen 2002). Kysymys segregaatiokehityksen merkityksestä alikehittyneillä alueilla asuvien ihmisten hyvinvoinnin kannalta on tutkimuksissa ollut keskeisellä sijalla, mutta toistaiseksi tulokset ovat varsin epävarmalla perustalla (ks. esim. Vaattovaara & Kortteinen 2002). Myös julkishallinnon toiminnan roolia eriarvoisuuden lisääjänä on lähdetty tarkastelemaan uudella tavalla. Esimerkiksi Alan Murien (1997 & 2005) mukaan ei ole juuri syytä olettaa, että julkiset palvelut – siis palvelut, jotka eivät no-

jaa markkinaperustaiseen hinnoitteluun (ns. *de-commodified services*; Murie 2005) – olisivat yksin tarpeeseen. Sosiaalisen asumisen osalta julkishallinnon toimintaa tulisi tarkastella myös kriittisesti eli siltä kannalta, millaisia tulokset ovat sosiaalisen ja alueellisen eriytymisen osalta (Murie 2005, 167).

Pääkaupunkiseutu (Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa) on kansainvälisissä vertailuissa osoittautunut varsin erikoiseksi kaupunkialueeksi (Flatley & al. 1999). Toisin kuin useissa eurooppalaisissa kaupungeissa meillä sosioekonominen huono-osaisuus on mosaiikkimaisesti hajautunutta. Heikot asuinalueet ovat pieniä, hajallaan olevia ruutuja, eräänlaisia köyhyystaskuja, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseudun kartalla siellä täällä ilman mitään ilmeistä alueellista kasautuneisuutta. (Ks. Vaattovaara 1998.)

Tähänastiset kansainväliset vertailut (Bertaux & al. 1998) ovat voimakkaasti tukeneet oletusta, jonka mukaan havaittu hajautuneisuus on yhteydessä tähänastiseen seudulla harjoitettuun kaupunkipolitiikkaan. Uusien asuinalueiden suunnittelua ja rakentamista on jo ainakin 30 vuotta hallinnut ajatus sosiaalisesta sekoittamisesta. Alueille on mm. pitänyt rakentaa tietyssä määräsuhteessa eri hallintaperustaisia rakennuksia – ns. kovan rahan taloja ja kunnallisia vuokrataloja. Säädökset ovat olleet varsin yhdenmukaisia ja hyvin valvottuja. Tuloksena on syntynyt kaupunki, jossa eri asuinalueet ovat sisäisesti hyvin moniaineksisia ja samalla juuri tässä moniaineksisuudessaan keskenään varsin samankaltaisia. Kullakin alueella on omat kunnalliset vuokratalonsa, jotka siis sijaitsevat siellä täällä muun kaupunkirakenteen sisällä. Kun asukkaat kunnallisiin vuokrataloihin valitaan sosiaalisiin perusteisiin, nämä ta-

lot tai korttelit ilmenevät pienirakeisessa alueellisessa analyysissä huono-osaisina, ilman että tämä sinänsä kertoo juuri mitään talojen tarjoamista asuinoloista.

Näyttää kuitenkin siltä, että 1990-luvun kuluessa pääkaupunkiseudun kehityssuunta on kääntynyt: sosioekonomiset erot ovat pitkän rahoitustumisen jälkeen alkaneet kasvaa (Kortteinen & Vaattovaara 1999). Tutkimukset eriytymisen taustasta ovat osoittaneet, että alueellisten erojen kasvu liittyy pääosin siihen, että hyväosaisten tulot ja varallisuus ovat 1990-luvulla kasvaneet muuta väestöä nopeammin ja että samalla tämä väestönosa on alkanut keskittyä omille asuinalueilleen seudun läntisille reunoille. Sellaiset työväen asuinalueet, joilla väestö on keskimääräistä iäkkäämpää ja vähemmän koulutettua, ovat jäämässä jälkeen, mutta vain suhteellisesti: nekin ovat kasvussa mukana. (Ks. Kortteinen & al. 1999; Vaattovaara & Kortteinen 2003a.) Nämä alueet näyttävät pääosin sijaitsevan Helsingin kaupungin sisällä, pääosin itäisellä suunnalla. On myös näyttöä siitä, että huono-osaisuuden pistemäinen alueellistuminen olisi muuttumassa: ns. köyhyystaskujen esiintymistiheys on kasvanut juuri niiden osa-alueiden sisällä, jotka ovat viime vuosikymmenen kehityksessä jääneet suhteellisesti jälkeen (Kortteinen & Vaattovaara 2000). Joitakin merkkejä segregatiosta on havaittavissa, pääosin tiiviisti rakennetuilla kerrostaloalueilla, joilla turvattomuuden tunne ja sosiaaliset häiriöt ovat yhteydessä lapsiperheiden muuttohalukkuuteen (ks. Kortteinen & al. 2005).

Tulosten nojalla ei vielä ole kuitenkaan mahdollista esittää kovinkaan tarkkaa ja eriytynyttä kuvausta siitä, millaista kehitystä sosioekonomisen asteikon huono-osaisilla alueilla ilmenee. Seudun erikoisen mosaikkimaisen rakenteen vuoksi skaalan huono-osainen pää ei juuri keskity yksittäisille osa-alueille vaan on hajallaan siellä täällä. On mahdollista, että huono-osaisuus on nyt syventymässä tai pakenemassa yksittäisissä taloissa tai kortteleissa, jolloin se ei välttämättä lainkaan ilmene asuinalueittaisissa vertailuissa. Kun toistaiseksi analyyseissa käytetty tilastoaineisto tarjoaa lisäksi mahdollisuuden indikoida vain hyvin yleisiä väestöllisiä asioita, esim. työttömyysprosenttia ja toimeentulotukiin riippuvuutta, tulosten nojalla on toistaiseksi vaikea lausua mitään yleisempää havaitun kehityksen sosiaalisesta tai alueellisesta merkityksestä.

Useissa Euroopan kaupungeissa sosiaalisen syr-

jäytymisen ja segregoitumisen prosessit ovat liittyneet muutoksiin sosiaalisen asumisen (*public sector housing*) asemassa. Laajoja sosiaalisen asumisen alueita rakennettiin toisen maailmansodan jälkeen työväestön ja alemman keskiluokan asumistason parantamiseksi. Myöhemmän kehityksen myötä, asuntomarkkinoiden muuttuessa ja omistusasumisen suosion kasvaessa, väestörakenne tässä segmentissä on yksipuolistunut. Ne, joilla on ollut mahdollisuus valita, ovat siirtyneet omiin asuntoihinsa, ja ne, joilla on ollut vähemmän mahdollisuuksia – maahanmuuttajat, epävarmoissa työsuhteissa olevat, yksinhuoltajat ja nuoret perheet –, ovat kasvattaneet osuuttaan sosiaalisen asumisen asuntokannassa. Samalla sosiaalisen asumisen status ja maine ovat heikentyneet ja tästä syntynyt ongelma-alueiden stigma on edelleen laskenut kunnallisen vuokra-asumisen haluttavuutta (Skifter Andersen 2003; White 1998; Malpass & Murie 1999).

Samankaltainen kehityskulku on nähtävissä myös Suomessa. Kunnallisen vuokra-asumisen rooli on ainakin hetkellisesti nopeassa muutoksessa vaurastumisen ja asuntomarkkinoiden nopeiden muutosten myötä (Vaattovaara 2005). Kunnalliseen vuokra-asumiseen kohdistuvalla tarkastelulla pääsemme kiinni siihen osaan asuntomarkkinoita, jonka sisällä pistemäinen huono-osaisuus syvenee ja kärjistyy, jos on lainkaan kärjistymään. Nimenomaan tästä näkökulmasta on kiinnostavaa kysyä, millä tavalla asuinolot ovat kehittyneet Helsingin kaupungin kunnallisen vuokra-asumisen sisällä.

Näkökulma ja aineisto

Tanskalainen tutkija Hans Skifter Andersen (2003) on tehnyt empiirisen tutkimuksen alkehityksen kierteistä tanskalaisissa vuokrataloissa. Hänen tutkimuksensa pyrkii selvittämään kysymystä, miksi jotkut naapurustot joutuvat alkehityksen kierteeseen, kun taas toisten asema pysyy vakaana (ks. myös Piirainen 1993; Seppänen 2001). Skifter Andersen (2003, 7) rakentaa 500 tanskalaiseen naapurustoon perustuvan empiirisen tutkimuksensa pohjalta käsitteellisen jaon sisäisiin ja ulkoisiin alkehityksen kierrettä rakentaviin tekijöihin. Sisäiset rapauttavat tekijät liittyvät alueiden fyysiseen kuntoon, sosiaaliseen fragmentaatioon, turvattomuuteen, julkisten palveluiden heikkenemiseen ja sisäiseen leimautumi-

seen. Skifter Andersenin mukaan rappeutuminen liittyy edellä kuvattujen tekijöiden vuorovaikutukseen – alueen ja asuntojen fyysisen kunnan heikkenemiseen, asukasrakenteen vinoutumiseen ja sosiaalisten ongelmien kasautumiseen. Tästä ovat seurauksina sosiaalisen aktiivisuuden väheneminen ja alueiden ylläpidon vaikeutuminen, ja tämä edelleen vaikuttaa kehämäisesti alueiden fyysiseen kuntoon ja niiden maineeseen. (Vrt. White 1998.) Ulkoiset alikehityksen kierteseen ajavat tekijät puolestaan liittyvät näiden heikkenevien naapurustojen ja muun kaupungin väliseen vuorovaikutukseen – käytännössä tulo- ja lähtömuuton rakenteeseen. Sosiaaliset ongelmat ja alueen heikkenevä fyysinen kunto vaikuttavat alueelta poismuuttoon siten, että ne, joilla on varaa valita, suuntaavat alueelta pois. Sisään muuttava väestö on puolestaan toisella tapaa vino: sosiaaliturvan varassa elävien ja sosiaalisten ongelmien raskauttamien asukkaiden, usein maahanmuuttajien, osuus on suuri. Näin kehä jatkuu ja eri tekijät syöttävät toisiaan. Kysymys on eräänlaisesta kiertestä, jonka tuloksena alueen vetovoima pienenee ja asema heikkenee; syntyy alikehittyneitä alueita (*excluded places*), kuten Skifter Andersen toteaa.

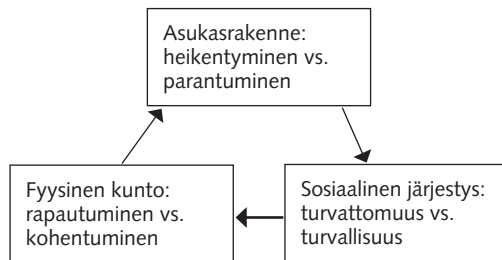
Merkillepantava tulos Skifter Andersenin tanskalaisiin naapurustoihin liittyvässä tutkimuksessa on myös se, että alikehityksen kierre näyttää etenevän erilaisissa naapurustoissa erilaista vauhtia, mutta tietyn rajan ylittyttyä kaikissa heikkenevissä naapurustoissa alikehityksen kierre nopeutuu. Heikkeneminen näyttää myös jatkuvan nopeana, riippumatta kaupungin sosiaalisen tai taloudellisen kehityksen suunnasta (Skifter Andersen 2003).

Skifter Andersenin tutkimusten määrittämät oletukset ja kysymyksenasettelut on ns. sisäisten prosessien osalta mahdollista tiivistää ja yksinkertaistaa kuvion 1 esittämällä tavalla. Empiiristä tutkimusta varten pientä paikallista segregaatiosprosessia voidaan kuvata ja indikoida asukasrakenteen, sosiaalisen järjestyksen ja fyysisen kunnan kautta. Alikehityksen kierteen esiintymistä voidaan siis selvittää kysymällä näiden seikkojen ilmenemistä, yhteisvaihtelua ja alueellistumista Helsingin kunnallisen vuokra-asumisen sisällä.

Tällä tavoin pelkitettynä tutkimuskysymyksiä on siis kolme:

- Missä määrin Helsingin kunnallisessa vuokra-asumisessa on tällaisia alikehityksen kiertaita?
- Mikä on tällaisen mahdollisen heikentymiskehityksen alueellinen rakenne eli missä määrin

Kuvio 1. Alikehityksen kehämalli talo- tai kiinteistötasolla



ja millä tavalla mahdollinen paikallinen alikehitys kasautuu alueellisesti Helsingin sisällä ns. ulkoisten tekijöiden mukaisesti?

– Ja lopuksi: missä määrin tämä mahdollinen alueellinen varianssi selittyy vastaajien rakenteesta, missä määrin muista alueellisista tekijöistä (esim. alueen asuntokannasta ja/tai kiinteistöyhtiöstä)?

Tarkastelu perustuu Helsingin kaupungin vuokrataloissa asuvien keskuudessa tehtyyn asukaskyselyyn (ks. Korhonen 2004), jonka aineisto (N = 4 500) kerättiin vuodenvaihteessa 2001–2002. Kysely rajattiin Helsingin alueelle sen vuoksi, että aiemmat tutkimukset (ks. esim. Kortteinen & Vaattovaara 2000) ovat osoittaneet, että seudulle tyypillinen, pistemäisesti jakautunut ja talokohtaisesti kohdentuva huono-osaisuus näyttää seudun sisällä olevan keskittymässä nimenomaan Helsingin alueelle (ks. myös Vaattovaara & Kortteinen 2003a & b).

Kyselyn perusjoukon muodostivat Helsingin kaupungin aravavuokrataloyhtiöiden n. 42 000 vuokrataloasuntoa. Tätä perusjoukkoa täydennettiin näihin kiinteistöyhtiöihin kuuluvilla vaapaarahoitteisilla vuokratalokiinteistöillä. Tästä 45 000 asunnon perusjoukosta poimittiin Väestörekisterikeskuksen kiinteistötunnusten perusteella satunnaisesti joka viides, ja kysely osoitettiin kunkin ruokakunnan päämiehelle eli vanhimmalle henkilölle. ”Kyselyaineisto yhdistettiin kiinteistötunnusten avulla aravavuokrataloja ja väestörekisteritietoihin, jolloin kyselyn tiedot saatiin linkitettyä yksittäisiin vuokratalokiinteistöihin ja yhtiöihin. Kyselyn tulokset saatiin näin myös analysoitua kiinteistöyhtiöittäin.” (Korhonen 2004, 13.) Vastauksia kertyi 5 905 ja vastaajien osuus nousi 66 prosenttiin. Otoksen ja perusjoukon rakenteellinen vastaavuus – iän, sukupuolen, siviilisäädyn ja perherakenteen mukaan arvioituna – on hyvä, mutta naiset ovat vastaaji-

Taulukko 1. Asumiseen liittyvien ongelmien esiintyvyys Helsingin kaupungin vuokrataloissa vuonna 2002: esiintyvyk² talossanne tällä hetkellä seuraavia seikkoja ..., %

	ei	vähän	paljon	yhteensä % (N)
– rappujen tai seinien likaisuutta?	40,2	41,5	18,3	100,0 (5 595)
– puutteita saunan puhtaudessa?	53,2	30,3	16,5	100,0 (4 437)
– puutteita pesutuvan puhtaudessa?	47,9	34,8	17,4	100,0 (4 655)
– pihan roskaisuutta?	36,3	44,8	18,8	100,0 (5 539)
– ilkeävaltaa tai sotkemista?	35,8	46,2	18,0	100,0 (5 527)
– julkista juopottelua?	48,6	37,8	13,7	100,0 (5 514)
– naapureiden metelöintiä?	43,4	41,8	14,9	100,0 (5 567)
– meteliä yöaikaan?	50,8	38,7	10,6	100,0 (5 548)
– huumeiden käyttöä tai kauppaa?	76,1	17,2	6,8	100,0 (5 106)
– häiritseviä lapsi- tai nuorisohenkejä?	66,6	26,1	7,4	100,0 (5 528)

en joukossa lievästi ylliedustettuja: kun perusjoukosta 55 prosenttia on naisia, naisten osuus vastaajien joukossa on 60 prosenttia.

Tutkimuskysymysten selvittämiseksi lomakkeelle laadittiin erilliset kysymykset 1) fyysisestä asuin ympäristöstä ja siinä ilmenevistä puutteista, 2) sosiaalisesta elämästä, epäjärjestyksestä ja häiriöistä, 3) kehityksen suunnasta kolmen viime vuoden aikana ja 4) vastaajan muuttoaikeista ja -halukkuudesta. Empiirinen analyysi jaoteltiin kysymysten mukaan kolmeen osaan: aluksi kysytään alkekehityksen kehien esiintyvyyttä, toiseksi niiden alueellista rakennetta ja kolmanneksi alueellisuuden taustaa ja sisältöä.

Alikehityksestä Helsingin kunnallisessa vuokra-asumisessa

Sosiaalisen epäjärjestyksen esiintyvyyttä koskevalle kysymykselle tehtiin varimax-rotatoitu faktorianalyysi, jonka tulokseksi syntyi kahden faktorin ratkaisu. Ensimmäiselle latautuivat sellaiset seikat, joita voi pitää suoranaisina sosiaalisina häiriöinä. Kärkimuuttujia olivat yöllinen ja muu metelöinti (.82 ja .81) ja julkinen juopottelu (.75). Toiselle latautuivat pesutuvan (.84) ja saunan (.83) puhtaudessa esiintyvät puutteet sekä rappujen tai seinien likaisuus (.72). Tarkastelu siis erotti sosiaaliset häiriöt ja asuinympäristön koettu fyysiset puutteet eri ulottuvuuksiksi ja lisäksi paikansi fyysisen osalta kärkimuuttujat likaisuuteen ja sotkemiseen.

Erillinen, suoriin jakaumiin perustuva tarkastelu osoittaa, että yli puolet vastaajista (51 %) ei raportoi metelistä yöaikaan, 39 prosenttia raportoi

vähän ja 11 prosenttia tätä enemmän. Naapureiden metelöinti ja julkinen juopottelu ovat jonkin verran tätä yleisempiä. Niiden vastaajien osuus, joilla ei ole kokemuksia naapureiden metelöinnistä ja julkisesta juopottelusta, on jonkin verran pienempi (43 ja 48 %), mutta yhtä kaikki huomattava. Jakaumat ja frekvenssit ovat aika tarkalleen samanlaisia myös likaisuutta ja epäsiisteyttä koskevissa kysymyksissä. Yleisenä sääntönä näyttää toistuvan, että 40–50 prosenttia vastaajista ei ole kohdannut rauhattomuuteen tai siivottomuuteen liittyviä ongelmia omassa asuinympäristössään. Vähäistä rauhattomuutta ja siivottomuutta on kokenut reilu kolmannes ja noin viidennes paljon tai erittäin paljon. (Ks. taulukko 1.)

Erikseen kysyttiin vastaajien arviota kehityksen suunnasta kolmen viime vuoden aikana. Selvä enemmistö vastaajista koki tilanteen pysyneen ennallaan tai muuttumattomana. Vuokrien kehitys oli suurin yksittäinen tyytymättömyyden aihe: 45 prosenttia vastaajista koki tilanteensa tältä osin heikentyneen. Muiden seikkojen osalta muutokset oli koettu selvästi myönteisemmiksi. Niiden vastaajien joukossa, jotka ovat kokeneet muutoksia, niiden vastaajien osuus, jotka ovat kokeneet tilanteen muuttuneen paremmaksi, on suurempi kuin niiden vastaajien osuus, jotka kertovat tilanteen heikentymisestä. Esimerkiksi metelöinnin osalta tilanne on parantunut 27 prosentin kohdalla ja heikentynyt viidenneksen kohdalla, julkisen juopottelun kohdalla vastaavat prosenttiluvut ovat 23 ja 13. (Ks. taulukko 2.) Kun tämä näyttää olevan yleinen säännönmukaisuus, joka leimaa kaikkia kysyttyjä muutosulottuvuuksia – siis vuokraa lukuun ottamatta –, on aineiston nojalla kaikki syy tehdä yhteenvedo ja sanoa,

Taulukko 2. Asuinolojen kehityssuunta Helsingin kaupungin vuokrataloissa vuonna 2002: onko tilanne muuttunut paremmaksi vaiko huonommaksi, kun ajattelette seuraavia asioita ..., %

	paremmaksi	ei muutosta	huonommaksi	yhteensä % (N)
– vuokran kohtuullisuutta?	15,6	39,8	44,6	100,0 (5 294)
– oman asuntonne kuntoa?	29,1	49,8	21,1	100,0 (5 305)
– rappujen tai seinien siisteyttä?	30,9	48,3	20,8	100,0 (5 264)
– saunan puhtautta?	25,5	60,0	14,5	100,0 (4 300)
– pesutuvan puhtautta?	22,4	62,6	15,0	100,0 (4 513)
– rauhattomuutta, metelöintiä?	26,6	53,9	19,5	100,0 (5 187)
– julkista juopottelua?	22,6	65,1	12,3	100,0 (5 101)
– huumeiden käyttöä tai kauppaa?	21,4	66,8	11,8	100,0 (4 671)
– nuorisojengejä?	22,4	65,4	11,2	100,0 (5 008)
– turvallisuutta?	24,2	59,5	16,3	100,0 (5 161)

että tilanne Helsingin kunnallisessa vuokra-asumisessa on keskimäärin ottaen vakaa ja kehitys voittopuolisesti myönteistä.

Tällainen kuvaus ei kuitenkaan vielä ole riittävä. On mahdollista, että vakaa yleinen tilanne ja voittopuolisesti myönteinen kehitys esiintyvät rinta rinnan alikehityksen kanssa – jälkimmäisen siis koskiessa vähemmistöä. Tämä mahdollisuuden selvittämiseksi analyysia jatkettiin kysymällä, missä määrin heikkenevä kehitys kasautuu heikkoihin taloihin (vrt. Skifter Andersen 2003).

Tätä tarkoitusta varten muodostettiin kaksi uutta muuttujaa. Ensinnä sosiaalisia häiriöitä ja likaisuutta kuvaavista osioista muodostettiin kummastakin oma summamuuttujansa ja vastausjakauma dikotomisoitiin mediaanin kohdalta suurempiin ja pienempiin arvoihin. Tällä tavalla syntynyt muuttuja siis kuvaa, kokeeko vastaa ja sosiaalisia häiriöitä ja/tai likaisuutta keskimääräistä enemmän tai vähemmän. Vastaavasti meneteltiin myös koetun kehityksen osalta: kehitystä koskevia osioita summaamalla syntyneet muuttujat vain jaoteltiin kolmeen ryhmään sen mukaan, oliko kysymys tilanteen parantumisesta, huonontumisesta vai eikö muutosta ollut ilmennyt.

Kun näiden muuttujien avulla selvitetiin heikentymisen paikantumista, saatiin tulos, jonka mukaan sosiaalisten häiriöiden osalta noin viides (21 %) Helsingin vuokrataloasukkaista kokee asuvansa keskimääräistä heikommassa ja heikkenevässä talossa. Likaisuuden ja siivottomuuden osalta reilu neljäs (29 %) Helsingin vuokrataloasukkaista kokee asuvansa heikkenevissä asumisolissa. Myös erillinen korrelaatioperustainen tarkastelu osoittaa, että yhteys heikkouden ja heikkenemisen välillä on voimakas ja tilas-

tollisesti erittäin merkitsevä. Tältä perustalta voi kokoavasti sanoa, että vaikka asukkaiden tilanne Helsingin kunnallisessa vuokra-asumisessa on keskimääräisesti vakaa ja vaikka kehitys on voittopuolisesti myönteistä, noin neljäs asukkaista kokee elävänsä sellaisissa oloissa, joita leimaa sosiaalisten häiriöiden ja/tai siivottomuuden lisääntyminen. (Ks. taulukko 3.)

Tämäkään ei vielä ole riittävä kuvaus: avoimeksi jää häiriöiden taso, ennen muuta siltä kannalta, mitä koetut häiriöt merkitsevät asukkaiden viihtymiselle. Tätä kysymystä tarkasteltiin erillisen, muuttoaikeita ja -halukkuutta koskevan kysymyksen kautta. Kysymys oli, missä määrin muuttohalukkuus on yhteydessä koettuihin häiriöihin ja niiden lisääntymiseen. Erillinen korrelaatioperustainen tarkastelu osoitti, että muuttohalukkuuden yhteys sosiaalisiin häiriöihin ja likaisuuteen on voimakas ja erittäin merkitsevä. Kaikkiaan neljäsnes vastaajista oli muuttoaikeissa.

Siis tulos on kaiken kaikkiaan kaksijakoinen. 1) Tilanne Helsingin kunnallisessa vuokra-asumisessa on asukkaiden näkökulmasta vuokra lukuun ottamatta vakaa ja kehitys keskimäärin myönteistä. 2) Samalla noin neljäsnes tai viidesnes asukkaista kokee elävänsä heikkenevässä asuinympäristössä, jossa ongelmat lisäävät heidän muuttohalujaan. Tältä osin ja tässä mielessä noin neljäsnesstä kentästä leimaa alikehityksen kierteistyminen. Seuraavassa kysytään tämän ilmiön taustaa.

Alikehityksen alueellinen luonne

Kun sosiaalisia häiriöitä ja ympäristön fyysistä rappeutumista mitataan kyselytutkimuksen kei-

Taulukko 3. Asuinoloihin liittyvien ongelmien esiintyvyyden ja muutoksen välinen yhteys Helsingin kunnallisissa vuokrataloissa vuonna 2002: sosiaaliset häiriöt ja asuinympäristön likaisuus, %

	Sosiaalisten häiriöiden muutos		kasvavat		%
	vähenevät	ennallaan			
	% (N)	% (N)	% (N)		
Sosiaalisten häiriöiden esiintyvyys					
vähän	20,9 (1 124)	26,6 (1 435)	5,4 (293)		53,5
paljon	14,3 (769)	11,9 (640)	20,9 (1 125)		47,1
yhteensä	35,2	38,5	26,3		100,0
	Asuinympäristön likaisuuden muutos		kasvaa		%
	vähenee	ennallaan			
	% (N)	% (N)	% (N)		
Likaisuuden esiintyvyys					
vähän	22,8 (1 259)	12,4 (687)	13,4 (743)		48,7
paljon	14,3 (792)	8,1 (448)	28,9 (1 598)		51,4
yhteensä	37,1	20,5	42,4		100,0

noin, mittarit ovat alttiita vastaajan mukaiselle vaihtelulle, joka voi olla huomattavaakin. Ongelma ei poistuisi, vaikka samaa kysymystä yritettäisiin mitata ns. virallisia kanavia pitkin eli käyttää perusteena esimerkiksi siivousliikkeen merkintöjä ja/tai poliisin tietoon tulleita häiriöitä. Tällöin vain tulkitsijat ja tulkinnan näkökulmat vaihtuisivat. Tämä liittyy siihen, että sekä sosiaalinen häiriö että siivottomuus on luonteeltaan sellainen seikka, joka riippuu tulkitsijasta ja tulkinnasta: ne itse asiassa ovat olemassa vasta ja vain jonkinlaisen tulkinnan kautta. Asumisolojen selvittämiseksi asukkaiden omat tulkinnat ovat itse asiassa kiinnostavimpia: jos asukkaat kokevat asuinympäristönsä rauhattomaksi ja likaiseksi, kysymys on – täysin asukkaan käyttämästä arviointiperusteesta riippumatta – tärkeästä tosiasiasta sinänsä.

Taustaltaan, kokemukseltaan ja asemaltaan erilaiset ihmiset kuitenkin kokevat asioita eri tavoilla, ja on syytä olettaa, että ns. ärsyntyneisyyskynnys vaihtelee. Samalla on syytä olettaa, että – asukasrakenne vakioituna – levottomammissa kiinteistöissä raportoidaan enemmän häiriöitä kuin rauhallisissa. Vastauksissa siis todennäköisesti ilmenee vaihtelua sekä vastaajien että alueiden suuntaan. Tästä syystä ilmiön taustaa lähdettiin selvittämään sellaisen tilastollisen menetelmän avulla, jossa kysymystä voidaan selittää sekä vastaajien että asuinympäristöä/aluetta kuvaavilla muuttujilla. Aineiston asettamista rajoituksista johtuen päädyttiin käyttämään varianssianalyysia.

Kyse on tilastollisesta menetelmästä, joka vastaa moniulotteista ristiintaulukointia: tunnusluvut selittäjien ja selitettävien välisistä yhteyksistä lasketaan kaikki muut malliin sisällytetyt muuttujat vakioiden. Jos tällainen malli rakennetaan niin, että aluksi tutkitaan merkitseviksi osoittautuvien yksilöllisten seikkojen yhteyttä raportoituihin häiriöihin ja likaisuuteen ja tämän jälkeen malliin lisätään vastaajien alueellista sijaintia koskevia muuttujia, voidaan tilastollisen analyysin keinoin lopuksi esittää arvio siitä, millaista on sosiaalisissa häiriöissä ja likaisuudessa ilmenevä alueellinen vaihtelu, kun vastaajien rakenne (ja reagointikynnys) vakioidaan.

Selitettäväksi valittiin edellä esitetyllä tavalla muodostetut, alikehitystä koskevat muuttujat, jotka siis kuvaavat heikkouden ja heikkenemisen yhtäaikaista esiintyvyyttä toisaalta sosiaalisen elämän ja toisaalta fyysisen asuinympäristön osalta. Tällöin siis kysytään, mikä selittää sitä, että asuinympäristö koetaan heikoksi ja heikkeneväksi. Yksilöllisinä selittäjinä käytetään laaditun kyselylomakkeen tarjoamia tietoja vastaajan iästä, sukupuolesta, työmarkkina-asemasta, koulutuksesta, perherakenteesta ja terveydestä. Tulokseksi saadaan seuraavat, tekstissä sisällä esitettävät estimaatit, jotka siis kuvaavat sitä, millaiset vastaajat raportoivat muita enemmän oman asuinympäristönsä rauhattomuudesta ja likaisuudesta: F(1) suure ja sitä vastaava p:n arvo kuvaavat yhteyden tilastollista merkitsevyyttä.

Sosiaalisten häiriöiden osalta erittäin merkitseviksi selittäjiksi nousevat toisaalta korkea ikä

($F[1] = 2,10$, $p = <.0001$) ja heikko terveys ($F[1] = 7,7$, $p = .006$) sekä toisaalta työssäkäynti ($F[1] = 11,5$, $p = .0007$) ja korkea koulutustaso ($F[1] = 21,3$, $p = <.0001$). Vapaasti tulkiten voi siis sanoa, että on kaksi ryhmää, jotka muita herkemmin kärsivät sosiaalisista häiriöistä: toisaalta vanhempi ja huonokuntoinen väki ja toisaalta työssä käyvä ja koulutettu väki. Likaisuuden kohdalla terveyden merkitys häviää ja uudeksi selittäjäksi nousee sukupuoli: naiset kokevat miehiä herkemmin likaisuuden ja siivottomuuden ongelmaksi.

Alueuuttujaksi analyysiin valittiin kiinteistöyhtiö. Kiinteistöyhtiöt (yhteensä 21) jakautuvat pääosin asuinalueiden mukaan. Tämän lisäksi kiinteistöyhtiöt ja niiden johdossa toimivat isännöitsijät ja isännöitsijätoimistot ovat asemansa puolesta vastuussa asuinoloista ja niiden kehittymisestä. Vuokrat, huolto ja korjaus, erilaiset valitukset, osin jopa asukkaiden sijoittelu – kaikki tämä hoituu tavalla tai toisella kiinteistöyhtiön kautta. Samalla kuitenkin eri kiinteistöyhtiöt joutuvat toimimaan asuntokannan ja väestöpohjan osalta kovin erilaisissa oloissa. Aiempi aluemaantieteellinen analyysi on osoittanut, että Helsinki on sisäisesti eriytynyt väestöpohjansa osalta: nimenomaan Helsingin sisältä löytyvät toisaalta hyvin varakkaat ja toisaalta heikoimmat alueet. Kun eri yhtiöt joutuvat toimimaan hyvin erilaisissa oloissa, yhtiöiden välisistä eroista ei voi tehdä suoria päätelmiä siitä, että jokin kiinteistöyhtiö olisi hoitanut asiansa huonosti. Yhtiöperustainen jakautuminen tarjoaa kuitenkin helpoimman tavan kuvata, missä määrin ja minne asukkaiden kokema alikehitys kasautuu.

Tilastollinen analyysi osoitti, että kiinteistöyhtiö on merkitsevä selittäjä ($F[1] = 1,68$, $p = .02$). Tämäntasoinen yhteys ja merkitsevyys säilyvät, vaikka kaikki mitatut, vastaajien ominaisuuksiin liittyvät seikat otetaan lukuun. Tulos oli tässä suhteessa sama sekä sosiaalisten häiriöiden/sosiaalisen heikkenemisen että likaisuuden/likaantumisen osalta. Sosiaalisten häiriöiden ja sosiaalisen heikkenemisen osalta esille nousi *iso itäinen ry-väs*. Kummassakin analyysissä puolet tai reilusti yli puolet esille nousevista kiinteistöyhtiöistä toimii itäisellä suuralueella. Tämän ulkopuolelta paikantui kantakaupungin lisäksi vain joitakin yksittäisiä kohteita.

Aiemmin tehdyt kaupunkirakennetta koskevat analyysit (Lönnqvist & Vaattovaara 2004; Vaattovaara & Kortteinen 2003a; Kortteinen & al. 2001; Vaattovaara & Vuori 2000) ovat osoitta-

neet, että erilainen sosioekonominen huonosuaisuus (työttömyys, köyhyys ja toimeentulotukiriippuvuus) on erityisen suurta nimenomaan itäisellä suuralueella. Erillinen analyysi osoittaa, että näiden seikkojen yhteisvaihtelu edellä mainitun analyysin tuottaman kiinteistöyhtiökohtaisen tunnusluvun kanssa on merkitsevä. Tulos on siis kaksijakoinen: 1) vuokratalojen asuinolojen heikentyminen paikantuu kaupunkirakenteen niihin osiin, joissa väestöpohja on kehittynyt epäsuotuisasti, ja 2) ongelmista kärsivät muita enemmän toisaalta vanhat ja terveydeltään heikot ja toisaalta työssä käyvä ja koulutettu väki.

Alikehityksen alueellisista mekanismeista

Asukasrakenne, asuntokanta ja kiinteistöyhtiön toimintapolitiikka vaikuttavat kaikki siihen, millä tavalla ja missä määrin alikehitystä paikallisesti ilmenee. Kyselyaineiston analyysi on ainakin nostanut esille kolme toisiinsa liittyvää empiiristä havaintoa, joiden voi tulkita kuvaavan niitä mekanismeja, joiden kautta nämä rakenteelliset seikat ovat yhteydessä paikalliseen alikehitykseen.

1) Jos kiinteistöyhtiöt järjestetään sen mukaan, kuinka suurta on kehityksen suuntaa koskevaan kysymykseen annettujen vastausten hajonta, saadaan luettelo, joka nostaa esille joukon itäsuunnan asuinalueita. Näillä alueilla on keskimääräistä enemmän sekä sellaisia vastaajia, joiden mielestä kehitys kolmen viime vuoden aikana on ollut myönteistä, että sellaisia vastaajia, joiden mielestä kehitys samana aikana on ollut kielteistä. Siis näillä, keskimääräistä korkeamman työttömyysasteen alueilla kiinteistöjen väliset kehityssuuntaerot ovat suurempia kuin muualla (vrt. Korhonen 2004).

Yksin tämän kyselyn nojalla ei ole mahdollista arvioida ja sanoa, missä määrin tämä on riittävä tulkinta, mutta yhtä kaikki on syytä huomata, että vaikeammillakaan alueilla kehityssuunta ei ole yksisuuntaista. Lisäksi on mahdollista esittää alustava oletus yhdestä tämän kehityksen mekanismeista. Asukkailla on vapaa oikeus vaihtaa asuntoja keskenään saman kiinteistöyhtiön sisällä. Isännöitsijöiden kanssa tehdyt haastattelut ovat osoittaneet, että näitä vaihtomarkkinointa käytetään myös häiriöitä tuottaneiden kotitalouksien uudelleensijoittamiseen. Jos tällainen uudelleensijoittuminen tapahtuu vapaiden vaihtomarkkinoiden kautta, asuntotarjontaa syntyy ni-

menomaan niistä taloista, jotka koetaan rauhattomiksi. Sikäli kuin vaihtomarkkinat toimivat näin, ne ovat omiaan lisäämään kiinteistöjen välisiä eroja saman yhtiön sisällä. Tällaisen kehityksen tulos ilmeni nimenomaan niin, että – aineistojen kuvaamalla tavalla – osa taloista rauhoittui ja osa tulisi aikaisempaa rauhattommaksi ja että tällainen eriytyminen keskittyisi nimenomaan raskaan väestöpohjan alueille.

2) Kuten Erkki Korhonen (2004) on aiemmin raportoinut, kiinteistön fyysisillä ominaisuuksilla ja asumismuodolla on selvä yhteys siihen, millaisiin yksittäisiin kiinteistöihin häiriöt keskittyvät. Kun sosiaalisten häiriöiden esiintymistä tarkastellaan talotyypeittäin, rauhattomimmiksi osoittautuvat korkeat kerrostalot, samalla kun pientalot koetaan kerrostaloja rauhallisemmiksi. Tulos on tuttu myös koko pääkaupunkiseudun asukkaita koskevan kyselyn kautta: kerrostalovaltaisella asumisella ja korkealla kerrosluvulla on suora yhteys asukkaiden kokemaan rauhattomuuteen ja tällä taas muuttohalukkuuteen (Kortteinen & al. 2005). Vuokratalokyselyn mukaan sama yhteys toistuu vielä voimakkaampana siivottomuuden ja likaisuuden osalta. Kerrosluvulla on erittäin merkitsevä yhteys siivottomuuteen ja likaisuuteen ($F[1] = 13,3, p = .0003$), eikä tämä yhteys poistu tai lievene, vaikka vastaajien ominaisuudet, kiinteistöyhtiö ja kiinteistöyhtiön toimintatapa vakioidaan.

Vaikeuksien luonnetta kuvaa se, miten vastaajat ovat kuvanneet asukkaiden välisiä suhteita vuokratalojen sisällä. Noin viidennes kaikista vastaajista on sitä mieltä, että ”talossa on asukkaita, joista ei uskalleta valittaa”. Sellaisten vastaajien joukossa, jotka kokevat elävänsä heikoissa ja heikkenevissä sosiaalisissa oloissa, tällaisia vastaajia on 41 prosenttia. Kun tällaisissa oloissa kokee elävänsä noin viidennes kaikista (21 %), voi karkeasti arvioiden sanoa, että noin kymmenesosa Helsingin kunnallisten vuokratalojen asukkaista kokee elävänsä sosiaaliselta kannalta heikoissa ja heikkenevissä oloissa, joista he eivät uskalla valittaa.

3) Kyselyssä tiedusteltiin erikseen vastaajien kokemuksia kiinteistöyhtiön – tai isännöitsijätoimiston – toimintatavasta. Isännöitsijätoimisto on se taho, johon asukkaat käytännössä ottavat yhteyttä paitsi sopiessaan vuokranmaksusta myös puuttuessaan talossaan mahdollisesti ilmenneisiin ongelmiin, likaisuuteen tai rauhattomuuteen. Vastaajilta tiedusteltiin, ”miten kiinteistöyhtiö on mielestänne toiminut seuraavissa asi-

oissa”, ja osiona lueteltiin mm. rauhattomuuteen puuttuminen. Tämän muuttujan voi tulkita kuvaavan asukkaan kokemusta tilanteessa, jossa hän hakee isännöitsijätoimistosta apua. Kun tämä muuttuja otettiin selittäjäksi sellaiseen malliin, jossa selitettiin rauhattomuuden lisääntymistä, se osoittautui erittäin suureksi ja merkitseväksi ($F[1] = 305,4, p = <.0001$), vaikka kaikki vastaajien yksilölliset ominaisuudet (ikä, sukupuoli, työssäkäynti, koulutus, perheasema, sairastavuus) vakioitiin.

Kun samaa, isännöitsijätoimiston toimintatapaa kuvaavaa muuttujaa käytettiin mallissa, jolla selitettiin likaisuutta (ja sen lisääntymistä), se paljastui yhtä lailla merkitseväksi ($F[1] = 100,2, p = <.0001$) – siis vaikka kaikki vastaajien ominaisuudet oli vakioitu. Likaantumisen kohdalla isännöitsijätoimiston toimintatavan mukaan ottaminen ei kuitenkaan poistanut yhtiön ($F[1] = 6,3, p = <.0001$) ja kerrosluvun ($F[1] = 13,3, p = .0003$) itsenäistä kausaalista merkitystä. Likaisuuteen siis vaikuttavat raskas väestöpohja, korkea kerrosluku ja isännöitsijätoimiston toimintatapa – ja kaikki itsenäisesti, toisistaan riippumatta.

Rauhattomuuden kohdalla isännöitsijätoimiston toimintatavan merkitys osoittautui suuremmaksi kuin likaisuuden osalta. Erityisen kiinnostavaa on, että kiinteistöyhtiön merkitys sosiaalisen rauhattomuuden lisääntymiselle – aiemmin tuloksena esille nostettu seikka – poistui, kun kiinteistöyhtiön tällä tavalla mitattu toimintatapa otettiin lukuun. Tästä voi päätellä, että kiinteistöyhtiön merkitys rauhattomuuden lisääntymiselle toimii kiinteistöyhtiön toimintatavan kautta: rauhattomuus on lisääntynyt sellaisilla alueilla, joilla kiinteistöyhtiö ei ole asukkaiden kokemuksen mukaan reagoinut riittävästi heidän valituksiinsa. Mahdollista on, että raskaan väestöpohjan alueilla ja/tai rauhattomien kiinteistöjen kohdalla kiinteistöyhtiöiden reagoitukynnyksellä on taipumusta nousta. Tämä ainakin selittäisi edellä esitetyn tuloksen.

Johtopäätökset

Tulosten avaaminen ja pohdinta on parasta aloittaa siitä yleisestä, kaupunkien rakennetta ja segregatiota koskevasta eurooppalaisesta keskustelusta, josta aluksi lähdettiin liikkeelle. Voidaan kysyä, miltä Helsingin kunnallista vuokra-asumista koskevat tulokset näyttävät, jos lähtökohdaksi

otetaan kansainvälinen eurooppalainen keskustelu kaupunkiköyhyydestä.

On syytä korostaa tulosten yleistä linjaa: asukkaiden kokemana Helsingin vuokratalojen tilanne on vakaa. Vuokratasoa lukuun ottamatta muutokset ovat olleet pääosin myönteisiä. Tässä suhteessa Helsingin tilanne eroaa edukseen niistä eurooppalaisista kaupungeista, joiden sisällä sosiaalinen asuminen on yleisesti ottaen heikkenemässä (vrt. Murie 2005). Suuri ja yhtenäinen vuokraan liittyvä tyytymättömyys saattaa indikoida sitä, että asumismuodon kalleus on asukkaiden näkökulmasta korostunut, mutta aiempien vuosien tilannetta kuvaavien vertailuaineistojen puuttuessa varmaa päätelmää tästä ei ole mahdollista tehdä.

Toiselta puolen Helsingissä kuitenkin esiintyy erilaisten asumiseen liittyvien ongelmien talo- tai kiinteistökohtaista pahenemista. Mittaustavasta riippuen noin neljännes tai viidennes asukkaista kokee elävänsä keskimääräistä rauhottomammassa oloissa, jotka ovat viime vuosina tulleet aiempaa rauhottomammiksi, tai keskimääräistä likaisemmassa tai siivottomammassa ympäristössä, jonka ongelmat ovat tältä osin viime vuosina lisääntyneet. Noin neljäkymmentä prosenttia tästä väestä elää sellaisten ongelmien keskellä, joista asukkaat eivät uskalla valittaa. Kun nämä ongelmat ovat lisäksi yhteydessä asukkaiden muuttohalukkuuteen ja kun tämä muuttohalukkuus lisäksi keskittyy työssä käyvään väkeen, tältä osin on perusteita sanoa, että osaa vuokrataloista leimaa alikehityksen kiertäytyminen. Tällä tarkoitetaan kehitystä, jossa fyysinen rapautuminen (tai siivottomuus), sosiaalinen rauhottomuus ja työssä käyvän väen pyrkiminen pois muodostavat toisiaan syöttävän kehän. Kun kunnallisissa vuokrataloissa asuu noin 18 prosenttia koko kaupungin asukkaista, voidaan viidenneksen mukaan arvioida karkeasti ja sanoa, että 3–4 prosenttia kaupungin asukkaista kokee elävänsä heikentyvissä oloissa. Tämä prosenttiosuus vastaa noin 15 000–25 000:ta ihmistä.

Kansainväliseen tutkimuskirjallisuuteen verrattuna tällainen heikentymisen malli ja tapa on josain määrin erikoinen. Kysymys on usean vuosikymmenen aikana syntyneestä, poikkeuksellisen sekoittuneesta kaupunkirakenteesta, jossa sosioekonominen huono-osaisuus ei juuri ole päässyt keskittymään kokonaisten asuinalueiden kokoisiksi muodostelmiksi. Tämän sekoittuneen rakenteen sisällä on kahden viime vuosikymme-

nen aikana tapahtunut uudentyypistä alueellista eriytymistä, jossa osa itäisistä alueista on jäänyt muusta kaupungista jälkeen tavalla, joka ilmenee mm. työttömyys- ja köyhyysasteessa (Kortteinen & al. 1999). Nimenomaan tähän liittyy myös tämän kyselyaineiston keskeinen sanoma: ne yksittäiset köyhyystaskut, joissa olot ovat heikentyneet, paikantuvat ns. raskaan väestöpohjan alueille. Näilläkin alueilla kehitys on ollut eriytynyt. Heikentyvät kiinteistöt muodostavat näilläkin alueilla selvän vähemmistön. Tyypillisesti kysymys on yksittäisistä, korkeista, pienasuntovaltaisista kerrostaloista, joihin on valikoitunut keskimääräistä enemmän ns. moniongelmaista väkeä. Tulokseksi syntyy siis tilanne, jossa uusi alueellinen heikentyminen paikantuu pieniin ja tarkkarajaisiin kohteisiin. Juuri tämä on kansainvälisesti poikkeuksellista. Jo Ruotsissa – Keski-Euroopan maista puhumattakaan – on totuttu siihen, että huono-osaisuuden alueelliset kasaumat ovat kokonaisten asuinalueiden kokoisia. Kaupunkipolitiikan ja sosiaalisten interventtioiden kannalta mittakaavaero on tärkeä. Jos ongelmana on noin 10 000 asukkaan lähiö, julkisen vallan mahdollisuudet kääntää kehitys toiseksi ovat varsin rajatut. Jos sen sijaan kysymys on yksittäisistä taloista tai kortteleista, tilanne on tässä suhteessa parempi.

Hajautuneisuudella on aivan ilmeisesti myös toinen seuraus: kun huono-osaisuuden alueellinen kasautuminen hajautuu yksittäisiin asuintaloihin sinne tänne tavallisten asuinalueiden sisälle, ilmiö ei ole yhtä näkyvä ja silmiinpistävä kuin silloin, jos se olisi kokonaisina asuinalueina. Samalla se helpommin peittyi ja häviää asuinalueita yksikköinä käyttävän analyysin sisälle. Jos/kun se ei nouse ongelmana esille, sitä ei myöskään ole kaupunkipolitiikan asialistalla. Tulos on, että kiinteistöyhtiöt jäävät selviytymään ongelmensa kanssa yksin.

Tulokset kuitenkin viittaavat siihen, että raskaan väestöpohjan alueilla toimivat kiinteistöyhtiöt ovat vaikeuksissa ongelmatalojensa kanssa. Ainakin asukkaiden kokemus on, että näillä alueilla toimivat kiinteistöyhtiöt eivät riittävän hyvin reagoi asukkaidensa valituksiin, erityisesti sosiaalisiin häiriöihin. Toiselta puolen kiinteistöyhtiöiden mahdollisuudet toimia tehokkaasti nimenomaan suhteessa sosiaalisiin häiriöihin ovat varsin rajatut. Asumisneuvojan palkkaaminen on paikoin parantanut tilannetta, mutta yhä on tilanne se, että ongelmatalojen fyysinen peruskorjaus suunnitellaan hyvin huolellisesti ja tark-

kaan, mutta samojen talojen sosiaalinen kehittäminen jää asukkaiden ja isännöitsijätoimiston aktiivisuuden varaan, eikä siitä kukaan kannalta systemaattisesti huolta.

Kun kysymys on – kaiken edellä esitetyn nojalla – kehityksestä, joka olennaisella tavalla perustuu kaupunkirakenteen yleiseen kehitystapaan, on ehkä kohtuutonta ajatella, että isännöitsijätoimistot ja kiinteistöyhtiöt voisivat omalla toiminnallaan olla suuntaan tai toiseen vastuullisia. Pikemminkin on niin, että laajojen rakenteellisten muutosten seuraukset kaatuvat kiinteistöyhtiöiden syyliin.

Alan Murie on brittiläisten olosuhteiden pohjalta päätyneet kantamaan huolta siitä, mitä laajojen sosiaalisten vuokrataloalueiden rakentaminen on sikäläisissä kaupungeissa merkinnyt eli kuinka julkinen hallinto on juuri tätä kautta itse asiassa

luonut perustan myöhemmille alueellisille segregatioprosesseille. Helsingissä vastaavaa kehitystä on pyritty estämään ns. sosiaalisen sekoittamisen keinoin eli hajottamalla kunnallinen vuokra-asuminen yksittäisiin kortteleihin tai taloihin muun asuntokannan sisälle. On kuitenkin mahdollista, että myös tältä pohjalta syntyy alueellisia segregatioprosesseja. Useiden eurooppalaisten tutkimusten, myös tanskalaisen Skifter Andersenin (2003), mukaan jollekin alueelle muodostuttuaan alikehityksen kierre pyrkii tietyn vaiheen jälkeen nopeutumaan – kaupungin yleisestään taloudellisesta tai sosiaalisesta kehityksestä riippumatta. Tutkimusten mukaan tätä kierrettä on vaikea katkaista. Jos nyt erityisesti heikkojen talojen asukkaat kokevat tilanteensa heikkenevän, on paikallisten noidankehien mahdollisuus otettava myös täällä vakavasti.

KIRJALLISUUS

- BERTAUX, DANIEL & MCINTOSH, SUSAN (eds): *BETWEEN TWIXT. Between Integration and Exclusion: a Comparative Study in Local Dynamics of Precarity and Resistance to Exclusion in Urban Contexts. Reviews of Literature on Precarity, Poverty and Social Exclusion in Seven European Countries. Stage A report. Co-financed by the European Commission DG XII, TSER programme, 1999*
- FLATLEY, JOHN & MCINTOSH, SUSAN & VAATTOVAARA, MARI: *Spatial segregation and the seven cities, the analysis of common indicators and maps: concluding review. P. 1–40. In: Between Integration and Exclusion: a Comparative Study in Local Dynamics of Precarity and Resistance to Exclusion in Urban Contexts. Social inequality and spatial segregation in seven European cities. Stage A report. Co-financed by the European Commission DG XII, TSER programme, 1999*
- VAN KEMPEN, EVA T.: *Poverty Pockets and Social Exclusion: On the Role of Place in Shaping Social Inequality. P. 112–137. In: Marcuse, P. & van Kempen, R. (eds): Of States and Cities. Oxford: Oxford University Press, 2002*
- KORHONEN, ERKKI: *Asumisviihtyvyyden Helsingin kaupungin vuokrataloissa. Tutkimuksia 1/2004. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus, 2004*
- KORTTEINEN, MATTI & VAATTOVAARA, MARI: *Onko osa Helsingistä alikehityksen kiertessä? Yhteiskuntapolitiikka 65 (2000): 2, 115–124. English Summary*
- KORTTEINEN, MATTI & VAATTOVAARA, MARI: *Huono-osaisuus pääkaupunkiseudulla 1980- ja 1990-luvuilla – käännekohta kaupunkiseudun kehityksessä? Terra 1999: 3, 133–145. English Summary*
- KORTTEINEN, MATTI & TUOMINEN, MARTTI & VAATTOVAARA, MARI: *Helsingin sosiaalimaantieteellinen rakenne ja pahoinpitelyrikollisuus. Yhteiskuntapolitiikka 66 (2001): 4, 318–328. English Summary*
- KORTTEINEN, MATTI & TUOMINEN, MARTTI & VAATTOVAARA, MARI: *Asumistoiveet, sosiaalinen epäjärjestys ja kaupunkisuunnittelu pääkaupunkiseudulla. Yhteiskuntapolitiikka 70 (2005): 2, 121–132*
- KORTTEINEN, MATTI & LANKINEN, MARKKU & VAATTOVAARA, MARI: *Pääkaupunkiseudun kehitys 1990-luvulla: kohti uudenlaista eriytymistä. Yhteiskuntapolitiikka 64 (1999): 5–6, 411–422. English Summary*
- LEVITAS, RUTH: *The Inclusive Society: Social Exclusion and New Labour. London: Macmillan, 1998*
- LÖNNQVIST, HENRIK & VAATTOVAARA, MARI: *Asuntomarkkinoiden vuoristorata. Ovatko kaikki alueet samalla radalla. Tutkimuksia 5/2004. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus, 2004*
- MALPASS, PETER & MURIE, ALAN: *Housing Policy and Practice. 5th edition. London: Macmillan, 1999*
- MURIE, ALAN: *The social rented sector, housing and the welfare state in the UK. Housing Studies 12 (1997): 4, 437–461*
- MURIE, ALAN: *The Dynamics of Social Exclusion and Neighbourhood Decline: Welfare Regimes, De-commodification, Housing and Urban Inequality. P. 151–169. In: Kazepov, Yuri: Cities of Europe. Oxford: Blackwell Publishing, 2005*
- MUSTERD, SAKO & OSTENDORF, WIM (eds): *Urban Segregation and the Welfare State: Inequality and Exclusion in Western Cities. London: Routledge, 1998*
- MUSTERD, SAKO & OSTENDORF, WIM: *Social Exclusion, Segregation and Neighborhood Effects. P. 170–189. In: Kazepov, Yuri: Cities of Europe. Oxford: Blackwell Publishing, 2005*
- PIIRAINEN, TIMO: *Vuokra-asuminen ja sosiaaliset ongelmat. Tutkimuksia 24. Helsinki: Stakes, 1993*

- SEPPÄNEN, MARJAANA: Liipolan onni. Asuinalueen sosiaalinen erilaistuminen ja merkitys asukkaille. Helsinki: Palmenia-kustannus, 2001
- SKIFTER ANDERSEN, HANS: Urban Scores: On the interaction between segregation, urban decay and deprived neighbourhoods. Ashgate 2003
- VAATTOVAARA, MARI: Pääkaupunkiseudun sosiaalinen erilaistuminen. Tutkimuksia 7/1998. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus, 1998
- VAATTOVAARA, MARI: Onko asuminen muutoksessa? S. 13–24. Teoksessa: Knuuti, Liisa (toim.): Asumisen monet kasvat. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus C60, 2005
- VAATTOVAARA, MARI & KORTTEINEN, MATTI: Beyond Polarisation versus Professionalisation? A Case Study of the Development of the Helsinki region, Finland. *Urban Studies* 40 (2003): 11, 2127–2145. 2003a
- VAATTOVAARA, MARI & KORTTEINEN, MATTI: Koh-ti käännettä kaupunkipolitiikassa? S. 331–357. Teoksessa: Helne, Tuula & al. (eds): Sosiaalinen politiikka. Helsinki: WSOY, 2003. 2003b
- VAATTOVAARA, MARI & KORTTEINEN, MATTI: Polarisoituuko pääkaupunkiseutu? S. 272–291. Teoksessa: Heikkilä, Matti & Kautto, Mikko (toim.): Suomalaisen hyvinvointi 2002. Helsinki: Stakes, 2002
- VAATTOVAARA, MARI & VUORI, PEKKA: Social differentiation and segregation. From statistical surveys to small-area analysis, national and international case studies. P. 125–139. In: The 80 Years Anniversary Book of the Finnish Statistical Society. 2000
- WHITE, PAUL: Ideologies, social exclusion and spatial segregation in Paris. P. 148–167. In: Musterd, Sako & Ostendorf, Wim (eds): Urban Segregation and the Welfare State. London: Routledge, 1998.

ENGLISH SUMMARY

Matti Kortteinen & Marko Elovainio & Mari Vaat-tovaara: Housing conditions and their development in rented council houses in Helsinki (Asuinolot ja niiden kehitys Helsingin kunnallisissa vuokrataloissa)

The article discusses manifestations of urban poverty and social segregation in the Helsinki region. It is based on a representative questionnaire in 2002 (N = 4,500) and its findings on living conditions, contentment with living conditions and on how these had changed among people living in rented council houses in Helsinki.

The analysis yields a picture of two halves. On the one hand the situation in rented accommodation in Helsinki is stable. With the exception of rental levels, most of the changes seen have been for the better. In this respect the situation in Helsinki compares favourably with those European cities where social housing generally speaking is on the decline (cf. Murie 2005). On the other hand, there are signs that certain housing-related problems in Helsinki are getting worse. Depending on the method of measurement, around one-quarter or one-fifth of residents feel that theirs is a restless, dirty or untidy living environment and that the situation has deteriorated in the past few years. Since these problems are furthermore associated with a desire among residents to move out, and since this desire is concentrated in the employed population, there are good grounds to argue that certain blocks or quarters of rented accommodation are becoming trapped in a vicious circle of underdevelopment.

Roughly one-fifth or 18 per cent of the population of Helsinki live in rented accommodation. On this basis it can be suggested that some 3–4 per cent of all residents in the city feel that their living environment is deteriorating. This translates into some 15,000 to 25,000 people.

Compared to the international research literature, however, the pattern and mode of deterioration in Helsinki is somewhat different. Helsinki has an exceptional regional structure in that council housing – built as separate houses or blocks of houses – is scattered in amongst the whole of that structure. In the past two decades the city structure has seen a new kind of regional differentiation where some of its eastern parts have been lagging behind the development of the rest of the city (Kortteinen et al. 1999). The individual pockets of poverty, the blocks or quarters where according to the most recent questionnaire data living conditions have been deteriorating, are concentrated in the areas that are lagging behind. Typically, these are individual, high-rise blocks consisting of predominantly small flats that have a higher than average concentration of residents with multiple problems. This, then, leads to a situation where regional deterioration is clearly concentrated in small, closely defined pockets.

Given this scattered structure of rented accommodation, the authorities are better placed to tackle the challenges of physical and social renovation than if whole areas were declining. But this structure also has another consequence: as the regional accumulation of deprivation is scattered out into individual blocks of flats within ordinary residential areas, the phenomenon is less conspicuous than if whole areas were affected. At the same time it remains more easily concealed in studies that use the residential area as their unit of analysis. If and when the problem remains hidden, it will obviously fail to appear on the agenda of urban policy. As a result, housing corporations are left to struggle with the problems on their own.

KEY WORDS

Urban poverty, segregation, public rental housing, Helsinki, Finland